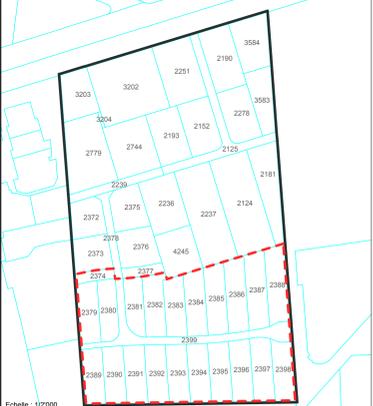


Parcelle N°	Surface terrain	Droit à bâtir (SPB)	Localisation
2124	2'381 m ²	2'934 m ²	bâtiment A
2237	2'217 m ²	2'732 m ²	bâtiment A
2744	1'473 m ²	1'815 m ²	bâtiment C
2779	1'832 m ²	2'257 m ²	bâtiment C
3202	2'575 m ²	3'173 m ²	bâtiment B
3203	915 m ²	1'127 m ²	bâtiments B-C
3204	28 m ²	35 m ²	bâtiment C
2251	1'498 m ²	1'846 m ²	bâtiment D
2190	1'215 m ²	1'497 m ²	bâtiment E
2278	1'043 m ²	1'285 m ²	bâtiment E
3583	814 m ²	1'003 m ²	bâtiment E
3584	1'062 m ²	1'309 m ²	bâtiment E
2152	1'070 m ²	1'318 m ²	bâtiment F
2193	1'069 m ²	1'317 m ²	bâtiment F
2181	1'193 m ²	1'470 m ²	bâtiment F
2236	1'262 m ²	1'555 m ²	bâtiment G
2375	861 m ²	1'061 m ²	bâtiment G
2376	888 m ²	1'094 m ²	bâtiment G
2377	258 m ²	318 m ²	bâtiment G
4245	1'024 m ²	1'262 m ²	bâtiment H
2372	741 m ²	913 m ²	bâtiment H
2373	758 m ²	934 m ²	bâtiment H
TOTAL	26'177 m²	32'254 m²	

Nota : une modification de la localisation des droits à bâtir pourra intervenir sous réserve de l'accord des propriétaires concernés et du département.



REGLEMENT DU PLAN LOCALISE DE QUARTIER

CHAPITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Définition
Le plan localisé de quartier et son règlement régissent l'aménagement du territoire à l'intérieur du périmètre délimité sur le plan.

CHAPITRE II ESPLANADE PLANTÉE

Article 2 Destination
Sa destination est publique. Elle comporte une zone de rencontre où les modes doux sont prioritaires. Elle est l'axe principal de desserte aux bâtiments et aux parkings pour les véhicules motorisés, les vélos et les piétons.

Article 3 Aménagement

L'esplanade est constituée d'une plantation libre d'arbres tiges à grand développement et d'espaces de rencontre ou de jeux. Elle est principalement minérale à l'exception de plates-bandes agrémentant l'espace et régulièrement réparties. D'aspect homogène, elle est aménagée sur un même plan, sans fractures verticales et sans clôtures, ni parois ou haies y compris en limite de celle-ci. Elle est inconstructible à l'exception de petites constructions telles que pergola, couvert, petit édifice ou kiosque, non fermées sur les côtés, et liées à la destination de l'esplanade. Les installations de jeux telles que balançoire, terrain de pétanque, toboggan sont autorisés pour autant qu'elles n'entravent pas le bon fonctionnement de l'esplanade. Les altitudes de référence de l'esplanade figurant sur le plan sont à respecter. En cas de nécessité, une tolérance à ces altitudes est autorisée. Toutes les mesures utiles au maintien de la petite faune (côtures perméables, pose de nichoirs, nichoirs à chauve-souris) seront favorisées.

Article 4 Plates-bandes

Les plates-bandes sont des surfaces végétales agrémentées de plantations basses ou arbustives favorisant la biodiversité. La proportion des plates-bandes ne dépasse pas un quart de la surface totale de l'esplanade mais en recouvre au minimum un huitième. Les plates-bandes sont en pleine terre ou en bac. Dans ce dernier cas, ceux-ci ne dépassent pas 0.50m des altitudes de référence de l'esplanade.

Article 5 Arbres tiges

Les arbres tiges à grand développement offrent un cadre végétal à l'esplanade (ombrage, intimité, cadrage, etc.) et favorisent la biodiversité. Ils peuvent être de différentes essences ou d'une seule essence pour l'ensemble de l'esplanade. Afin de créer une ambiance paysagère de qualité, un arbre pour 200m² d'esplanade doit être planté au minimum. Les alignements stricts sont proscriés. De port libre et fleché, ils sont couronnés au minimum à 3m50. Les fosses de plantation ont au minimum 6 m³ (2m x 3m x 1m). On favorisera les méthodes de mélange de substrats et d'agrégats (par exemple terre-pierre) pour garantir la reprise et la bonne croissance des plantes. L'arrosage au goutte à goutte durant les trois premières années qui suivent la plantation est exigé.

Article 6 Chemin d'accès

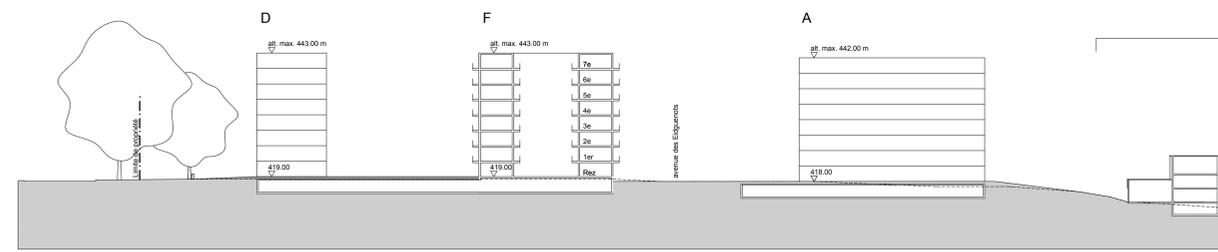
Le chemin d'accès est réservé pour le bon fonctionnement des déplacements motorisés (véhicules, livraisons, urgences) à l'intérieur de l'esplanade plantée conformément au périmètre figurant sur le plan. L'emprise du chemin d'accès correspond à la cession au domaine public.

Article 7 Sol et rétention

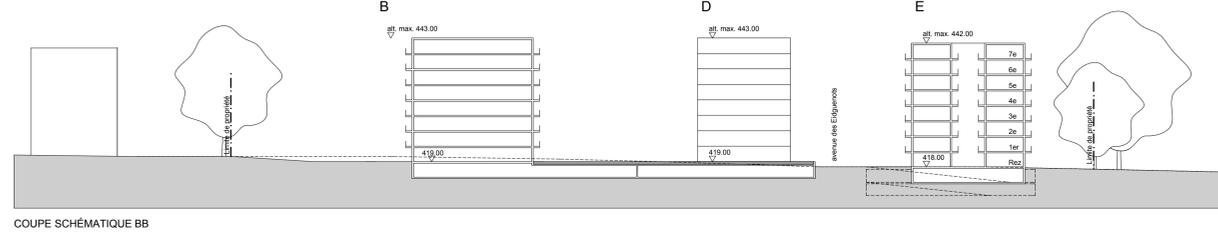
La configuration et la nature du sol de l'esplanade doit permettre la rétention des eaux de surface conformément aux normes en vigueur. Le chemin d'accès est recouvert d'un revêtement confortable et polyvalent. Pour les autres surfaces, des revêtements adaptés à l'usage et à l'expression d'une esplanade piétonne sont autorisés tels que gravier stabilisé, gres, béton. La couleur de ces surfaces doit s'accorder avec celle du chemin d'accès.

Article 8 Signalétique, éclairage, mobilier urbain

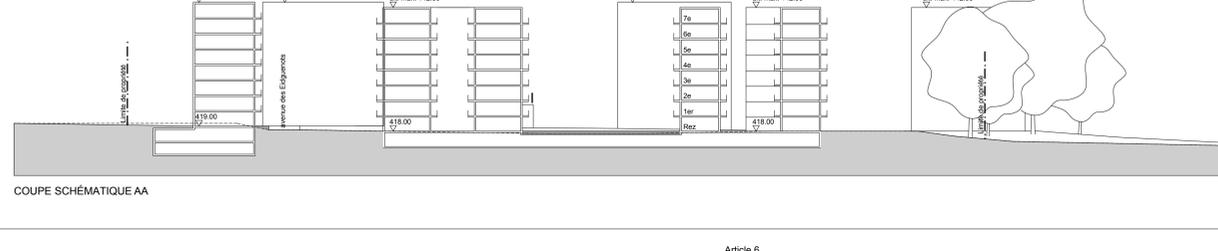
En principe, la signalétique n'est pas autorisée à l'intérieur du quartier à l'exception des entrées principales et des impératifs réglementaires officiels. A l'intérieur du quartier, aucun marquage au sol n'est autorisé à l'exception de l'identification des places de stationnement extérieur pour visiteurs. L'éclairage est illuminé avec parcimonie pour éviter toute pollution lumineuse inutile afin de débrancher le moins possible la faune. Les équipements et matériels d'éclairage sont disposés de telle manière à ne pas occuper inutilement l'espace et à ne pas prélever le bon fonctionnement de l'esplanade. Ils figurent sur le plan des aménagements extérieurs. La conception de la signalétique, de l'éclairage et du mobilier urbain sera élaboré avec les services compétents de la Ville de Genève et suivra les "Recommandations pour la prévention des émissions lumineuses. Ampleur, causes et conséquences sur l'environnement" édition 2005, de l'OFEV.



COUPE SCHEMATIQUE CC



COUPE SCHEMATIQUE BB



COUPE SCHEMATIQUE AA

CHAPITRE III LE PARC

Article 9 Définition

Le parc est inconstructible à l'exception de petites installations de jeux et d'activités de plein air. Il offre les dégagements nécessaires aux bâtiments et entre bâtiments. De vocation collective, il offre les espaces libres indispensables au débarrasement, aux rencontres et aux activités de plein air. Il garantit les couvertures et les vues sur le paysage proche et lointain. Il est constitué d'un seul tenant, sans délimitations spatiales (haies, clôtures, plantations, etc.) ni clôtures verticales. Toutefois, pour des raisons de reprise de niveaux, des murs apparents sont autorisés. Des plantations de plantes herbacées ou d'arbustes favorisant la biodiversité sont autorisées aux abords des façades des bâtiments, de l'esplanade ou des cordons boisés. Dans la mesure du possible, notamment sur les franges du plan localisé de quartier, on favorisera les surfaces vertes à gestion extensive telles que prairies ou gazon fleuri.

Article 10 Jardins sur dalle-parking

Les techniques de végétalisation des jardins sur dalle-parking offrent les conditions adéquates à la bonne croissance et à l'exploitation optimale des pelouses, prairies et autres plantations. Un minimum de 30 cm de terre est exigé. Ils doivent être conçus comme des lieux de rétention d'eau conformément aux réglementations en vigueur. L'acrotère et autres superstructures ne doivent pas être visibles. Les puits de lumière sont proscriés. Les accès pour les véhicules d'urgence (feu, déminage, ambulance) seront parfaitement intégrés à l'architecture du parc par l'usage, par exemple, de grilles gazon.

Article 11 Entretien différencié

L'entretien différencié à caractère biologique (sans pesticide) du parc est exigé y compris pour les surfaces sur dalle-parking. Selon l'intensité des usages ou selon la localisation (fréquentation), les pelouses seront plus ou moins intensives (gazon, gazon fleuri, prairie). On favorisera les principes de diversité biologique et d'aires de refuge pour la faune et la flore.

CHAPITRE IV ESPACE CENTRAL

Article 12 Espace central

Les immeubles A, E, F et G devront être construits autour d'un espace central, couvert ou non, qui permettra d'organiser les circulations et d'apporter de la lumière naturelle aux logements.

Article 13 Energie

L.1.35 - art. 3, al.5 (LGZD)
La haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent, d'une construction prévue par un plan localisé de quartier constitue un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse, la surface de plancher construite peut excéder de 10% au maximum celle qui résulterait de la stricte application du plan. Les toitures devront être aménagées pour la production énergétique ou être conçues de façon à pouvoir intégrer des installations de production énergétique futures, et les futurs projets de constructions devront tenir compte de l'utilisation géothermique du sous-sol, conformément aux conclusions du concept énergétique territorial. La directive n°7 de l'Inspection Cantonale du Feu est applicable à ce périmètre.

CHAPITRE V STATIONNEMENT

Article 14 Feu

Seules les prescriptions en vigueur au moment de la demande définitive en autorisation de construire seront applicables.

Article 15 Stationnement, voitures et deux-roues

Le présent règlement a pour but d'assurer la protection et l'évolution, en tant qu'ensemble, des bâtiments existants et la préservation des qualités paysagères et architecturales du site « Coin-de-terre, chemin Nant-Cayla » au sens de la loi L.405 du 4 juin 1976 sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS).

CHAPITRE VI PRINCIPES ARCHITECTURAUX ET URBANISTIQUES

Article 1 But

Le présent règlement a pour but d'assurer la protection et l'évolution, en tant qu'ensemble, des bâtiments existants et la préservation des qualités paysagères et architecturales du site « Coin-de-terre, chemin Nant-Cayla » au sens de la loi L.405 du 4 juin 1976 sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS).

Article 6 Places de stationnement

Des places de stationnement en plein air peuvent être réalisées si elles ne portent pas atteinte au caractère général du site (art.3). Le nombre de places de stationnement par logement est de deux au maximum. Les accès aux places de stationnement utilisent les voies existantes.

Article 7 Aménagements extérieurs et végétation

Les aménagements extérieurs et les jardins doivent être en harmonie avec le caractère du site. Les plantations sont autorisées. Un plan détaillé des aménagements extérieurs devra être fourni préalablement à l'octroi de toute autorisation de construire.

Article 8 Energie

Les bâtiments maintenus peuvent faire l'objet de transformations nécessaires aux économies d'énergie, à l'utilisation rationnelle de l'énergie ou à la valorisation des énergies renouvelables. Ces transformations doivent respecter les objectifs de la politique énergétique cantonale, notamment en ce qui concerne la valorisation de l'énergie solaire, l'isolation des toitures, l'isolation des murs, l'assainissement des fenêtres, l'isolation du sol, l'aération et la ventilation.



Echelle: 1/1000



AMENAGEMENT (selon article 3. alinéa 1, LGZD)

Degré de sensibilité : OPB II

- Périmètre de validité du plan
- Limite du sous-périmètre valant plan de site
- Aire d'implantation des constructions projetées
- Affectation : logements étou activités (commerce, administrations...)
- Rez : activités sans nuisances étou locaux communs
- Etages : Logements
- Le bâtiment I est prévu pour la création d'une salle commune.
- Périmètre d'implantation à destination des balcons uniquement
- Limite d'emprise des constructions en sous-sol
- Alignement des constructions à respecter
- Espalade plantée
- Zone de rencontre
- Pavés engazonnés pour accès véhicules d'intervention
- Engazonnement et plantations : en pleine terre / sur dalle
- Emprise des protections à mettre en place lors du chantier. Celles-ci délimitent la zone vitale des arbres ou aucune construction, y compris accès (sauf véhicule d'intervention) et canalisations ne sera tolérée.
- Végétation existante maintenue
- Cordon situé à l'Est: prévoir la plantation d'arbustes indigènes
- Arbres à abattre
- Arbres tige à grand développement à planter
- Accès au bâtiment
- Accès au parking souterrain
- Accès des véhicules d'intervention
- Container, emplacement indicatif
- Abris pour vélos sécurisés, emplacement indicatif

Notes :
La surface brute de plancher (SBP) est limitée à 32'254 m² dont 4'000 m² maximum d'activité étou de locaux communs soit un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1.23 maximum correspondant à un IUS de 0.76 pour l'ensemble du périmètre comprenant la partie densifiée et le sous-périmètre valant plan de site.

Stationnement visiteurs : 322 places visiteurs situées en surface / 322 places visiteurs situées au sous-sol / Sol: 354 places au total

Stationnement vélos : 322 places situées pour moitié à l'extérieur et pour l'autre au rez des bâtiments.
- Les accès des véhicules d'intervention se conformeront à la directive N°7 de l'Inspection cantonale du feu. Chaque logement sera accessible sans entrave par les sapeurs pompiers (art. 96 RALCI).
- Les emplacements pour des postes de transformations des Services Industriels sont réservés.
- L'aménagement extérieurs sont destinés à être indicatif. Les mesures de protection de la végétation et les projets de plantations devront se conformer notamment aux directives de la Direction générale de la nature et du paysage (DGNP).
- La moitié des toitures plates devront être végétalisées pour créer des milieux de substitution et leur conception devra être soumise à DGNP lors des demandes en autorisation de construire.

La typologie des bâtiments B, D et E devra tenir compte de l'exposition au bruits et des dispositions constructives seront prises pour les façades des bâtiments C, I et F, conformément aux articles 31 et 32 de l'Ordonnance fédérale pour la protection contre le bruit du 15 décembre 1986.

AMENAGEMENT DU PLAN DE SITE

- Bâtiments maintenus au sens de l'article 38 de la loi L.4.04 sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 04.06.1976 (voir le règlement du plan de site)
- Affectation : Logements ou toute autre affectation qui soit compatible avec l'objectif et les règles de préservation de bâtiments (voir le règlement du plan de site).
- Constructions de peu d'importance

Éléments de base du programme d'équipement (selon art. 3, al. 2, LGZD)

- Eaux usées projetées
- Eaux mélangées existantes
- Liaison piétonnière et cyclable (servitude de passage public à pied et à vélo)
- Cession au domaine public communal
- Eaux claires projetées

Éléments figurant à titre indicatif (selon art. 3, al. 3, LGZD)

- Bâtiments dont la démolition est prévue
- Arbres à abattre

RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
DÉPARTEMENT DE L'URBANISME
Office de l'urbanisme Direction plan d'affectation et requêtes
GENEVE, Petit-Saconnex
Feuille Cadastreale 43
Parcelles N° : 2124, 2125, 2152, 2181, 2190, 2193, 2236, 2237, 2239, 2251, 2278, 2372, 2373, 2375, 2376, 2377, 2378, 2744, 2779, 3202, 3203, 3204, 3583, 3584, 4245, 2374, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399.

Plan localisé de quartier valant pour partie plan de site

Avenue des Eidgenots, chemin Nant-Cayla

Le plan localisé de quartier comporte un Concept énergétique territorial N°2011-19 (cf art.11 al. 3 de la L.En, du 18 décembre 1986 - RSG L.2.30), valide par le service de l'énergie le 12 avril 2011.

Adopté par le Conseil d'Etat le: 10 Janvier 2013
Loi N° :
Adopté par le Grand Conseil le: Date: 01.06.2010
Dessein: MS / AV
Code GREC: Secteur / Sous-secteur statistique: 21 36 032 Code alphabétique: GE - PSX
Code Aménagement (Commune / Quartier): 278
Plan N°: 29790
Archives Internes
CDU: 7 1 1 . 5